



ST LEONARDUSSTRAAT 78, EINDHOVEN

Vraagprijs € 489.000,- k.k.

Bouwjaar 1953

Inhoud 303 m³

Woonoppervlakte 92 m²

Perceeloppervlakte ca. 180 m² achtertuin

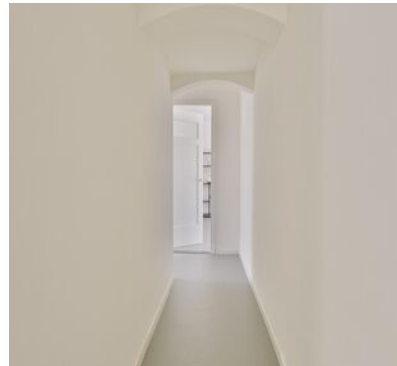
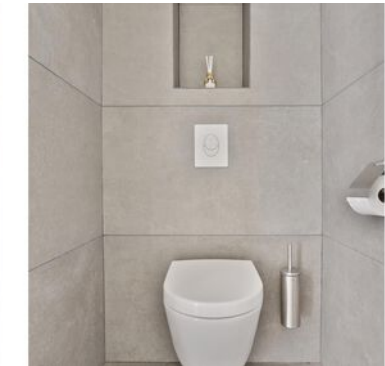
Aanvaarding in overleg

Makelaar Bas Simons



Nu in de verkoop bij Era Focus makelaars (Bas Simons), deze ruime en volledig instapklare benedenwoning met een grote tuin van ca. 180m² en dat allemaal gelegen in de populaire wijk "Oud Stratum" grenzend aan het Witte dorp. Deze unieke benedenwoning is in 2020 volledig gerenoveerd en geïsoleerd (spouw, vloer en Hr++ glas) tot een luxe gezinswoning van 92m² woonoppervlakte en is voorzien twee slaapkamers, half open keuken, luxe sanitair, sfeervolle living, berging en een ontzettend grote achtertuin (ca. 180m²) met achterom gelegen op het zuidwesten.

De woning ligt in de wijk "Oud Stratum", grenzend aan het Witte Dorp. Het is op loopafstand van centrum van Eindhoven en het betreft een rustige straat, nabij alle denkbare voorzieningen, zoals winkels, groen, basisschool, openbaar vervoer en uitvalswegen.



WAT VALT ER OP AAN DE WONING? & INDELING

- Karakteristieke jaren 50 benedenwoning (appartementrecht) binnen de ring van Eindhoven.
- 2020 volledig gerenoveerd en geïsoleerd (B label, opgemaakt op 27 juni 2024). In 2020 is dus de vloer opnieuw opgebouwd met isolatie, vloerverwarming en afgewerkt met een gietvloer (deze vloer is in juli 2024 nog vernieuwd), nieuwe keuken, badkamer en toiletruimte geplaatst. Daarnaast is alles gestuct en geschilderd en is er is een nieuwe cv ketel en meterkast geplaatst. 2024 is de woning voorzien van nieuw HR++ beglazing.
- Servicekosten bedragen 157,94,-/maand. Het appartement is onderdeel van gezonde Vereniging met een professionele administrateur (alle vve documenten aanwezig en in te zien).

INDELING

HAL:

Via de originele houten deur bereik je de hal. De hal is voorzien van een strakke gietvloer, strak gestucte wanden en plafonds. In de hal bevindt zich de meterkast met 9 groepen, twee aardlekschakelaars en 2 fase aansluiting (kookgroep).

Middels de hal bereik je alle vertrekken, namelijk de woonkamer, meterkast, toiletruimte, wasruimte, twee slaapkamers en de badkamer.

WOONKAMER:

Zeer sfeervolle woonkamer met aangrenzend de open keuken en eetgedeelte. De woonkamer van ca. 32m² is voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing, gietvloer, strak gestucte wanden en vanuit de keuken heeft u toegang tot de tuin.

KEUKEN:

Keuken in hoekopstelling met composiet aanrechtblad, voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, opbergglades, gootsteen met kraan, koel-/ vriescombinatie, combimagnetron, vaatwasser en diverse opbergkasten/lades. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de tuin.



INDELING

TOILETRUIMTE:

De separate toiletruimte bevindt zich in de hal en is voorzien van een hangcloset, luxe wand en vloertegels.

SLAAPKAMER I:

Deze kamer van ca. 11m² wordt nu als slaapkamer gebruikt en ligt aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is voorzien van inbouwkasten. Ook deze kamer is voorzien van de voormelde gietvloer, strak gestucte wanden en plafonds en kozijnen met HR++ beglazing.

SLAAPKAMER II:

Slaapkamer II bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ca. 17m² groot en wordt nu gebruikt als kledingkast -/ sportkamer. Ook deze kamer is voorzien van de voormelde gietvloer, strak gestucte wanden en plafonds en kozijnen met HR++ beglazing en toegang tot de tuin.

BADKAMER:

Luxueuze badkamer met tegelvloer, wandtegels, wastafelmeubel, inloopdouche en klein uitzetraampje voor natuurlijke ventilatie.

WASRUIMTE:

In de hal bevindt zich een wasruimte waar het witgoed (wasmachine en droger) opgesteld staat.

TUINAFWERKING EN BERGING:

Voortuin voorzien van looppad, haag en grondbeplanting, de tuin is groot genoeg om een aantal fietsen te stallen.

Zeer ruime achtertuin met een groot terras en een strak gazon. De gehele achtertuin bedraagt maar liefst ca. 180m²! Zeer uniek voor een woning binnen de ring van Eindhoven! Achter op het perceel ligt een berging die voorzien is van elektra.

* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan bovenstaande informatie.







LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- Gietvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Zwarte matten	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Sport rek			X

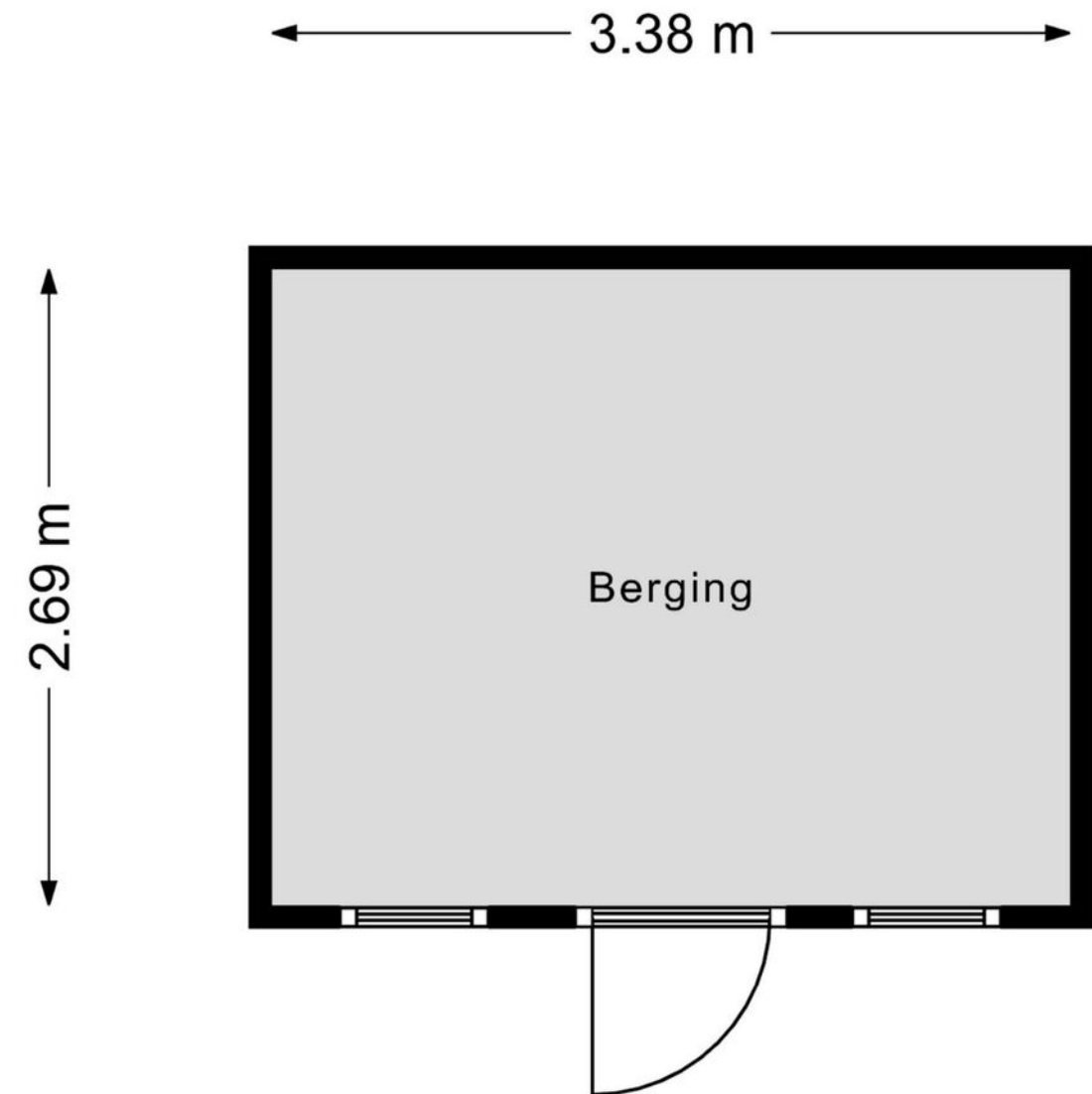
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons! U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Bezoek onze website.
- Stuur ons een e-mail.
- Bel ons.



**beste makelaar van
Noord-Brabant 2022**

Publieksprijs
weisdebestemakelaar.nl



FOCUS
makelaars

ERA Focus makelaars Eindhoven

Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven
T 040-2180078

E eindhoven@erafocus.nl
I www.erafocus.nl